



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2014

SOMMAIRE

Rapport semestriel d'activité

Contexte

Investissements et arbitrages réalisés au 1^{er} semestre 2014

Evolution de la dette et gestion du risque de taux

Gestion locative et immobilière

Commentaires sur les résultats et résultats par action

Perspectives et risques sur le semestre à venir

Comptes et notes annexes

Déclaration des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel

Rapport du Commissaire aux Comptes

Rapport semestriel d'activité

Contexte

La conjoncture économique est restée dégradée en France au cours du 1^{er} semestre 2014 avec une croissance atone et un manque de visibilité qui perdurent. La reprise de la consommation reste timide et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse des investissements des entreprises.

Au niveau Européen, l'activité économique poursuit sa lente reprise au premier semestre, freinée par un taux de chômage toujours élevé (supérieur à 10 % en Europe), la faiblesse de la demande intérieure et les désordres géopolitiques liée à l'affaire ukrainienne.

La politique de la BCE est toujours accommodante avec une nouvelle baisse de son taux directeur à 0,15 % au mois de juin. Les taux d'intérêts court et long termes atteignent des niveaux historiquement bas.

Dans ce contexte difficile, l'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises affiche une bonne performance au 1^{er} semestre 2014 avec 10,7 milliards d'euros engagés, en forte progression de + 73% sur un an (*Source CB Richard Ellis*). Cette dynamique repose notamment sur la multiplication de grosses transactions. La part de marché des murs de commerces dans l'investissement en immobilier d'entreprise ressort à 30 %, en nette augmentation par rapport à l'an passé (17%). Ce segment reste caractérisé par l'attractivité des emplacements « prime », les acquéreurs potentiels se focalisant sur des biens très sécurisés et loués à des valeurs de marché.

Dans cet environnement, SELECTIRENTE s'est employé au cours du premier semestre à poursuivre l'accélération de son programme d'investissement afin d'utiliser la trésorerie disponible et de maintenir sa capacité à générer des performances satisfaisantes. Elle a également poursuivi ses actions de gestion locative permettant d'optimiser le taux d'occupation du patrimoine, de valoriser les actifs et le cas échéant de les arbitrer.

Investissements et arbitrages du semestre

Investissement

Suite au succès de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (14,2 M€ de capitaux levés), SELECTIRENTE a engagé un programme d'investissement actif sur son cœur de cible, les commerces de centre-ville sur des emplacements de qualité.

Sur le 1^{er} semestre 2014, les investissements se sont élevés à 24 616 K€ avec une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,4 %. Au total, vingt boutiques ont été acquises :

Adresse	Locataires	Date acquisition	Surface en m ²	Prix de revient en euros
Lyon (69) - 27 rue de Brest	Le Comptoir des Cotonniers / Prêt-à-Porter	10/01/14	170	764 410
Uccle (Belgique) - Chaussée d'Alseberg 839	SA Mobistar / Téléphonie	30/01/14	90	738 891
Blois (41) - 25, 27 rue Denis Papin	Sephora / Parfumerie	21/02/14	576	2 678 200
	MS Mode / Prêt-à-Porter		389	
Rouen (76) - 70 rue du Gros Horloge	Calzedonia / Lingerie	27/02/14	122	1 791 750
Paris (17e) - 34 avenue des Ternes	Sandro / Prêt-à-Porter	27/02/14	281	5 111 500
Arras (62) - 32 rue Ernestale	PAP / Prêt-à-Porter	28/02/14	84	341 050
Marseille (13) - 66 rue de Rome	S&G Fashion / Prêt-à-Porter	03/03/14	102	460 280
Dijon (21) - 27 rue de la Liberté	Mister Minit / Cordonnerie, serrurerie	20/03/14	93	517 600
Brest (29) - 70 rue de Siam	Armand Thiery / Prêt-à-Porter		821	
Dieppe (76) - 84/86 Grande Rue	Etam Lingerie / Lingerie		141	
Laval (53) - 41 rue du Général de Gaulle	Sephora / Parfumerie	26/03/14	395	6 855 712
	Sephora / Parfumerie		824	
Vichy (03) - 12 rue Georges Clémenceau	Promod / Prêt-à-Porter		228	
Avignon (84) - 1 rue Henri Fabre	SARL Jess (JL David) / Salon de coiffure	28/03/14	86	276 400
Toulouse (31) - 11 place Wilson	Douglas / Parfumerie	10/04/14	274	3 323 780
Nantes (44) - 8 rue de la Barillerie	SARL Missy / Prêt-à-Porter	11/04/14	37	632 550
Paris (15e) - 15 rue Violet	Hong Chang Uhy / Restaurant - traiteur	24/04/14	28	264 000
Paris (15e) - 65 rue de la Convention	Escarcel / Vente de chaussures	18/06/14	44	577 320
Paris (17e) - 3 rue Rennequin	Le Grenier Rennequin / Café-théâtre	23/06/14	39	282 700
TOTAL			4 823	24 616 143

Parmi les principaux investissements, on peut mentionner :

- un magasin avenue des Ternes à Paris (17^e) loué à l'enseigne de prêt-à-porter SANDRO, pour un prix de revient de 5 112 K€ ;
- un portefeuille de cinq commerces rue de Siam à Brest (29), Grande Rue à Dieppe (76), rue du Général de Gaulle à Laval (53), et rue Georges Clémenceau à Vichy (03) pour un prix de revient de 6 856 K€. Les surfaces sont louées à des enseignes nationales (ARMAND THIERY, ETAM, SEPHORA, PROMOD) ;
- un magasin place Wilson à Toulouse (31) loué à une parfumerie DOUGLAS / NOCIBE, pour un prix de revient de 3 324 K€.

Au-delà de ces investissements, des engagements d'achats portant sur treize autres commerces de centre-ville (boulevard Haussmann et rue du Cherche-Midi à Paris, Versailles, Antibes, Amiens...) étaient signés au 30 juin 2014 pour un prix de revient global de 10,3 M€.

A titre accessoire, SELECTIRENTE a investi de manière indirecte dans des usufruits temporaires de parts de SCPI (IMMORENTE, EFIMMO et SOFIPIERRE) à hauteur de 0,5 M€. Ces usufruits temporaires s'étalent sur des durées de 5 à 10 ans et dégagent un taux de rentabilité interne prévisionnel compris entre 10,1 et 11,7 %.

Arbitrages

Les cessions réalisées depuis le début de l'exercice ont concerné :

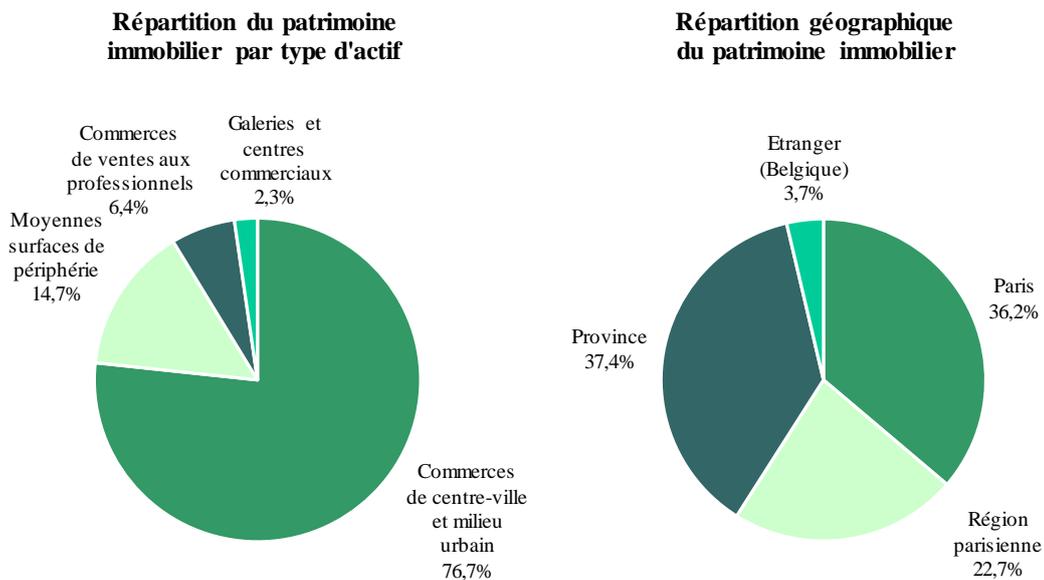
- une moyenne surface de périphérie louée à Kiloutou et située à Saint-Etienne (42) pour un prix net vendeur de 620 K€, générant une plus-value distribuable de 234 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie louée à King Jouet et située à Dommartin-lès-Toul (54) pour un prix net vendeur de 900 K€, générant une plus-value distribuable de 113 K€ ;
- un commerce de distribution alimentaire loué à LIDL et situé à Voisins-le-Bretonneux (78) pour un prix net vendeur de 1 512 K€, générant une plus-value distribuable de 1 034 K€ ;

- un logement vacant aux Andelys (27) pour un prix net vendeur de 88 K€, générant une plus-value distribuable de 19 K€.

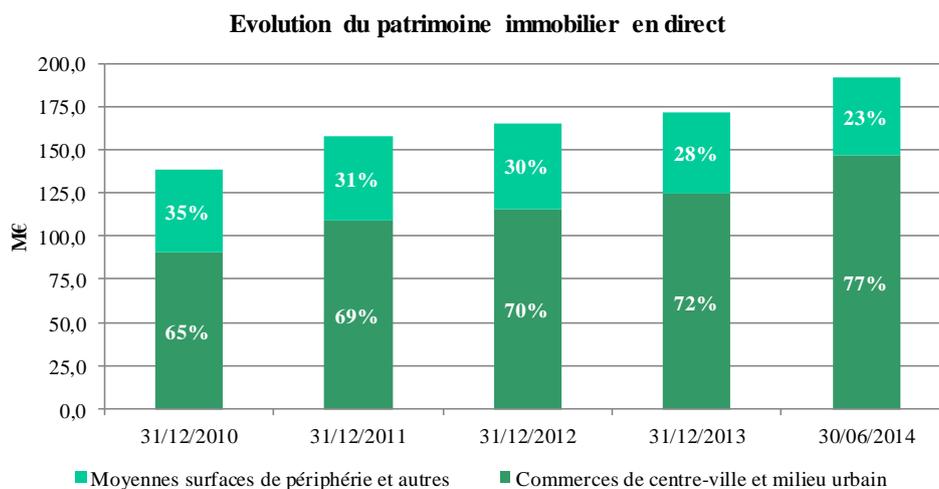
Au total, ces arbitrages permettent de dégager une plus-value globale distribuable de 1 400 K€ pour un prix de cession de 3 119 K€. La plus-value globale distribuable se décompose à hauteur de 890 K€ en résultat de l'exercice et à hauteur de 511 K€ sur le poste « écart de réévaluation » en capitaux propres.

Composition du patrimoine

Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 365 murs de commerces, s'élève au 30 juin 2014 à 191,6 millions d'euros (sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2013 ou, à défaut, des prix d'acquisition récents hors droits et hors frais). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Le recentrage sur le centre-ville, au détriment des magasins de périphérie, s'est poursuivi au cours du premier semestre. Désormais, les pieds d'immeuble de centre-ville représentent près de 77 % du patrimoine (72,5 % au 31 décembre 2013).



Evolution de la dette et gestion du risque de taux

Les acquisitions du 1^{er} semestre 2014 ont fait l'objet de financements bancaires dédiés ligne-à-ligne pour un montant total de 15 438 K€ à taux fixe (entre 2,85 % et 3,50 %) et à taux variable (Euribor 3 mois + une marge entre 1,50% et 1,68%) sur des durées comprises entre 10 et 15 ans.

Conformément à la politique d'endettement de SELECTIRENTE, les garanties octroyées dans le cadre de ces financements consistent en de simples hypothèques conventionnelles, sans *covenant* financier sur la Société.

Au 30 juin 2014, la dette bancaire brute ressort à 87,1 millions d'euros contre 75,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. Son coût moyen ressort à 3,29 % sur le semestre contre 3,39 % en 2013.

Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur d'expertise hors droits des actifs au 31 décembre 2013 corrigée de la valeur des acquisitions et des cessions réalisées en 2014) se situe à 44,1% au 30 juin 2014 (51,7 % après prise en compte de l'OCEANE) contre 42,8 % à la fin du précédent exercice (51,0 % après prise en compte de l'OCEANE).

L'exposition de SELECTIRENTE au risque de taux évolue de la manière suivante :

<i>En euros</i>	Au 31.12.2013	Au 30.06.2014
Encours de la dette bancaire	75 502 136	87 122 424
% dette à taux variable ⁽¹⁾	24,5%	27,6%
% dette à taux variable capée ⁽¹⁾	11,9%	10,3%
% dette à taux variable swapée	9,2%	7,4%
% dette à taux fixe	54,4%	54,6%
Coût moyen de la dette sur l'exercice	3,39%	3,29%

(1) Des caps pour un montant total de 8 M€ ont pris effet à compter du 1er janvier 2012 pour 3 ans

Au 30 juin 2014, la part d'emprunts à taux variable non couverte est de 37,9 % ramenée à 27,6 % après prise en compte des caps de taux et à 23,5 % après prise en compte de l'OCEANE.

Sur la base de la dette au 30 juin 2014, de la situation des taux à cette date et des couvertures en place, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de 0,21 % (valeur de l'EURIBOR 3 mois constatée au 30 juin 2014) aurait un impact négatif de 321 K€ sur le résultat de la société en année pleine.

Gestion locative et immobilière

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisations de baux) ont concerné dix-sept locaux commerciaux. Elles ont permis une stabilité des loyers annuels des commerces concernés.

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m²</i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	12	1 277	442 157 €	462 996 €
Relocations	4	1 500	189 259 €	162 426 €
Cessions de baux avec déspecialisation	1	96	27 456 €	27 456 €
TOTAL	17	2 873	658 872 €	652 877 €
Locations				- €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				15 000 €

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} semestre 2014 s'établit à 95,3 % contre 95,0 % sur l'ensemble de l'exercice 2013.

Le montant des gros travaux et des dépenses d'entretien non refacturables (constatées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature) s'est élevé à 169 K€ au 1^{er} semestre 2014 et a principalement concerné les biens suivants :

- la réfection de la toiture du magasin situé rue Roger de La Fresnaye au Mans (72) pour 42 K€,
- l'étanchéité de la terrasse du magasin situé rue Michelet à Tours (37) pour 41 K€,
- la réfection du parking du lotissement « Les Cents Arpents » situés à Saran (45) pour 36 K€,
- la réfection de la couverture et l'installation de compteurs d'eau individuels pour les locaux commerciaux situés rue Laborde à Paris (8^{ème}) pour 25 K€.

Commentaires sur les résultats

<i>CHIFFRES CLES</i>	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action ⁽¹⁾</i>				
	1S13	2S13 ⁽²⁾	1S14	1S13	2S13 ⁽²⁾	1S14	Var 1S14 / 1S13	Var 1S14 / 2S13
Revenus locatifs bruts	6 435	6 511	6 894	4,39	4,44	4,70	+ 7,1%	+ 5,9%
- Charges immobilières	-285	-377	-340	-0,19	-0,26	-0,23	+ 19,1%	- 9,8%
- Dotations aux amortissements	-2 023	-2 052	-2 192	-1,38	-1,40	-1,50	+ 8,4%	+ 6,8%
- Autres charges d'exploitation	-729	-1 151	-816	-0,50	-0,79	-0,56	+ 11,9%	- 29,1%
- Charges financières nettes	-1 231	-1 190	-1 570	-0,84	-0,81	-1,07	+ 27,6%	+ 32,0%
- Impôt sur résultat courant	-2	0	71	0,00	0,00	0,05	N/S	N/S
Résultat courant après impôt	2 165	1 741	2 047	1,48	1,19	1,40	- 5,4%	+ 17,6%
Plus-values sur cessions	443	-63	890	0,30	-0,04	0,61	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-38	-123	82	-0,03	-0,08	0,06	N/S	N/S
Résultat net	2 570	1 555	3 019	1,75	1,06	2,06	+ 17,5%	+ 94,1%
Cashflow courant (CAF)	4 097	3 949	4 431	2,79	2,69	3,02	+ 8,2%	+ 12,2%
<i>Résultat net - base diluée ⁽³⁾</i>				<i>1,75</i>	<i>1,07</i>	<i>1,97</i>	<i>+ 12,5%</i>	<i>+ 84,9%</i>
<i>Cashflow courant (CAF) - base diluée ⁽³⁾</i>				<i>2,79</i>	<i>2,68</i>	<i>2,76</i>	<i>- 1,1%</i>	<i>+ 3,2%</i>

(1) Rapporté au nombre moyen d'actions sur le semestre.

(2) Le deuxième semestre 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€), ces frais ont été intégralement comptabilisés en charge d'exploitation sur l'exercice. Le résultat courant après impôt et le résultat net retraités de ces frais s'élèvent respectivement à 1 996 K€ et 1 810 K€.

(3) Dilué des actions sous-jacentes aux obligations convertibles émises le 17 décembre 2013.

Au 1^{er} semestre 2014, SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 6 894 K€, en hausse de 7,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Cette progression est principalement le fruit des investissements réalisés en 2013 et au 1^{er} semestre 2014.

Compte tenu des plus-values de cession réalisées sur le semestre, le résultat net du semestre affiche une progression de +17,5 % pour s'établir à 2,06 € par action. Ce résultat net intègre l'impact favorable non récurrent du dénouement d'un contentieux fiscal (+0,14 € par action).

Le cashflow courant par action ressort à 3,02 €, en progression de + 8,2 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Cette bonne performance est le fruit de la hausse des revenus locatifs, suite à la relance du programme d'investissement début 2014, renforcée par une maîtrise des charges immobilières et partiellement atténuée par l'augmentation des charges financières liées aux obligations convertibles.

Perspectives et risques sur le semestre à venir

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 26 mai 2014, un dividende de 2,60 € par action a été mis en paiement le 3 juin 2014.

Dans une conjoncture dégradée, les bons résultats du 1^{er} semestre 2014 permettent d'envisager pour l'ensemble de l'exercice une légère progression du dividende par action au titre de 2014.

Par ailleurs, à la suite d'échanges avec l'Autorité des Marchés Financiers dans le cadre de la directive européenne dite AIFM (directive n°2011/61/UE du 8 juin 2011), SELECTIRENTE a été qualifiée de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) au sens de cette directive. Cette qualification, qui offrira une protection accrue aux actionnaires, entraîne pour principale conséquence la nécessité de doter SELECTIRENTE d'un dépositaire. A ce titre, BNP Paribas Securities Services a été nommé dépositaire de SELECTIRENTE.

Comptes et notes annexes

ACTIF

BILAN AU 30 JUIN 2014

<i>En euros</i>	Brut	30 juin 2014 Amort / Prov	Net	31 décembre 2013 Net
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	1		1	1
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	2 876 611	1 598 709	1 277 902	898 877
Immobilisations Corporelles				
Terrains	54 770 639		54 770 639	46 525 002
Constructions	130 242 568	24 538 292	105 704 276	92 655 470
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	613 610		613 610	1 057 763
Immobilisations Financières				
TIAP*	4 739 066		4 739 066	4 739 066
Créances rattachées à des TIAP				
Fonds de roulement	85 299		85 299	81 212
Autres immobilisations financières	333 736		333 736	331 307
ACTIF IMMOBILISE	193 661 530	26 137 001	167 524 530	146 288 699
Clients et comptes rattachés				
Créances locatives	363 697		363 697	513 252
Créances douteuses	1 269 438	942 859	326 579	213 407
Clients factures à établir	149 612		149 612	137 792
Locataires charges à rembourser	1 138 380		1 138 380	1 185 832
Autres créances				
Créances fiscales	51 153		51 153	91 658
Produits à recevoir	175 344		175 344	182 066
Débiteurs divers	65 645	65 645		
Fournisseurs avances et acomptes	34 980		34 980	
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement	4 230 131		4 230 131	15 324 768
Instruments de trésorerie	11 483		11 483	22 966
Disponibilités	2 973 024		2 973 024	1 713 021
Charges constatées d'avance	10 681		10 681	22 906
ACTIF CIRCULANT	10 473 569	1 008 503	9 465 065	19 407 668
Prime de remboursement des Obligations	818 536		818 536	892 948
TOTAL GENERAL	204 953 635	27 145 504	177 808 131	166 589 315

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

PASSIF

<i>En euros</i>	30 juin 2014	31 décembre 2013
Capital social	23 453 888	23 453 888
Primes d'émission	16 618 614	16 618 614
Ecart de réévaluation	14 943 254	15 279 384
Ecart de réévaluation distribuable	4 706 598	4 370 468
Réserve légale	1 582 568	1 376 317
Réserve indisponible	37 030	120 859
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	4 465 198	4 270 936
Résultat de l'exercice	3 019 098	4 125 006
CAPITAUX PROPRES	68 838 151	69 627 376
Provisions pour risques	60 000	201 282
Provisions pour charges	293 557	280 492
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	353 557	481 774
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles	15 325 457	15 059 322
Emprunts auprès des établissements de crédit	87 122 424	75 502 136
Emprunts et dettes financières diverses	291 676	263 262
Dépôt de garantie	3 067 953	2 822 321
Concours bancaire		
Dettes		
Clients avoirs à établir	151 006	199 638
Clients créditeurs	338 360	275 657
Clients avances sur charges	1 183 016	1 224 461
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	471 738	598 439
Dettes fiscales et sociales	338 405	298 503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Crediteurs divers	11 664	11 664
Autres dettes	309 893	220 257
Produits constatés d'avance	4 830	4 506
DETTES	108 616 422	96 480 165
TOTAL GENERAL	177 808 131	166 589 315

COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	30 juin 2014 (6 mois)	31 décembre 2013 (12 mois)	30 juin 2013 (6 mois)
Produits d'exploitation			
Loyers	6 473 042	11 996 362	6 021 231
Revenus des usufruits et participations	337 227	694 718	335 751
Revenus annexes	84 130	255 270	77 992
Chiffre d'affaires net	6 894 400	12 946 350	6 434 974
Charges locatives refacturables	436 832	759 776	379 544
Taxes refacturables	551 954	940 418	531 147
Commissions et courtages	29 607	17 314	1 868
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	196 901	312 748	192 226
Autres produits	1	2 342	2 334
Total des produits d'exploitation	8 109 695	14 978 948	7 542 093
Charges immobilières			
Charges locatives non refacturables	93 674	237 423	102 494
Charges locatives refacturables	436 832	759 776	379 544
Entretien non refacturable	25 115	89 871	49 540
Impôts, taxes et versements assimilés			
Taxes non refacturables	106 698	171 584	52 969
Taxes refacturables	551 954	940 418	531 147
Autres impôts	114 544	163 624	80 459
Autres achats et charges externes			
Rémunération de la société de gestion	551 893	1 034 771	514 798
Honoraires	193 336	349 943	170 254
Assurances	9 051	43 855	12 836
Services bancaires	28 672	291 347	21 895
Autres achats	13 153	18 505	8 835
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements	2 191 961	4 075 154	2 022 945
Dotations aux provisions pour créances douteuses	180 929	340 346	137 088
Dotations aux provisions pour gros entretien	45 392	80 649	39 893
Dotations aux provisions pour risques			
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir			
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	20 002	53 381	20 101
Total des charges d'exploitation	4 563 205	8 650 646	4 144 797
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 546 490	6 328 302	3 397 296
Produits sur créances rattachées à des participations			
Produits nets sur cessions de VMP et Actions	60 801	91 734	27 818
Produits nets sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et produits assimilés	38 119	15 414	3 814
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits financiers	98 920	107 148	31 632
Intérêts et charges assimilés	1 488 344	2 278 940	1 139 427
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	400	2 576	179
Charges nettes sur cessions des immobilisations financières			
Autres intérêts et charges assimilés	106 039	240 269	123 042
Dotations aux amortissements et aux provisions	74 412	6 116	
Total des charges financières	1 669 195	2 527 901	1 262 648
RESULTAT FINANCIER	- 1 570 275	- 2 420 753	- 1 231 016
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 976 216	3 907 549	2 166 280
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 429	38 005	14 884
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 241 828	1 535 561	1 164 045
Reprise sur provisions et transferts de charges	150 366	131 969	55 791
Total des produits exceptionnels	3 394 623	1 705 535	1 234 719
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9 587	131 173	14 325
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 352 308	1 155 548	721 012
Dotations aux amortissements et provisions	60 897	199 600	93 969
Total des charges exceptionnelles	2 422 792	1 486 321	829 306
RESULTAT EXCEPTIONNEL	971 831	219 214	405 413
Impôts sur les bénéfices	- 71 051	1 757	1 757
BENEFICE OU PERTE	3 019 098	4 125 006	2 569 937

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>En euros</i>	30 juin 2014 (6 mois)	31 décembre 2013 (12 mois)	30 juin 2013 (6 mois)
Résultat de l'exercice	3 019 098	4 125 006	2 569 937
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 301 466	4 301 075	1 969 920
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	- 889 520	- 380 012	- 443 033
Capacité d'autofinancement	4 431 043	8 046 069	4 096 823
Variation du besoin en fonds de roulement	- 42 761	37 921	- 24 304
Impôt sur réévaluation des immobilisations			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	4 388 282	8 083 990	4 072 519
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	- 517 140	- 345 482	-75 739
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 25 621 692	- 5 666 442	-1 811 101
Acquisitions d'immobilisations financières	-	- 9 263	-9 263
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	3 111 304	1 505 947	1 163 150
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts	-		
Autres variations d'immobilisations	445 070	- 516 469	218 668
Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 22 582 459	- 5 031 709	- 514 285
Variation de capital et primes d'émissions			
Dividendes versés aux actionnaires	- 3 808 323	- 3 293 577	- 3 293 577
Paiement de l'exit tax liée au régime SIIC			
Emission d'OCEANE		14 160 258	
Nouveaux emprunts contractés	15 438 000	7 785 000	845 000
Remboursements d'emprunts bancaires	- 3 817 712	- 8 177 673	- 3 492 322
Remboursement des obligations convertibles			
Variations des dépôts de garantie	241 546	42 393	34 348
Autres variations financières	294 549	24 647	5 071
Flux net de trésorerie lié aux financements	8 348 060	10 541 047	- 5 901 481
Variation de trésorerie	- 9 846 117	13 593 328	- 2 343 248
Trésorerie d'ouverture	17 060 756	3 467 428	3 467 428
Trésorerie de clôture	7 214 638	17 060 756	1 124 180
Variation de trésorerie	- 9 846 117	13 593 328	- 2 343 248

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2012	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2013
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 596 751			- 317 367	15 279 384
Ecart de réévaluation distribuable	4 053 101			317 367	4 370 468
Réserve Légale	1 172 334		203 983		1 376 317
Réserve Indisponible	131 041		- 10 182		120 859
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	3 678 650		592 286		4 270 936
Résultat de l'exercice	4 079 665		- 4 079 665	4 125 006	4 125 006
Capitaux Propres	68 795 947	-	- 3 293 577	4 125 006	69 627 376
Dividendes versés			3 293 577		
<i>en Euros</i>	Situation au 31/12/2013	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 30/06/2014
Capital Social	23 453 888				23 453 888
Primes d'émission	16 618 614				16 618 614
Ecart de réévaluation	15 279 384			- 336 130	14 943 254
Ecart de réévaluation distribuable	4 370 468			336 130	4 706 598
Réserve Légale	1 376 317		206 250		1 582 568
Réserve Indisponible	120 859		- 83 829		37 030
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	4 270 936		194 262		4 465 198
Résultat de l'exercice	4 125 006		- 4 125 006	3 019 098	3 019 098
Capitaux Propres	69 627 376	-	- 3 808 323	3 019 098	68 838 151
Dividendes versés			3 808 323		

NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS

I - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes arrêtés au 30 juin 2014 sont établis selon les principes du Plan Comptable Général. SELECTIRENTE n'établit pas de comptes consolidés et n'entre pas dans le champ d'application des normes IFRS.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base ci-après :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance de l'exercice.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

▪ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus). L'usufruit temporaire de parts de SCPI est amorti de façon linéaire sur la durée de l'usufruit.

▪ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat tout frais inclus).

▪ Quote-part terrain et répartition par composant

Depuis le 1^{er} janvier 2005 et conformément au règlement du CRC 2002-10, la société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants.

A compter du 1^{er} janvier 2007, SELECTIRENTE a décidé de porter la quote-part des terrains dans la valeur des pieds d'immeubles nouvellement acquis à 35 % contre 20 % auparavant. Le coût d'acquisition des immobilisations corporelles est par conséquent réparti de la manière suivante depuis le 1^{er} janvier 2007 :

	Commerces de centre-ville		Magasins de périphérie	
	quote-part valeur globale	quote-part composants	quote-part valeur globale	quote-part composants
Terrain	35%		20%	
Structure / Gros œuvre	65%	80%	80%	75%
Extérieurs (toiture, façade, ...)		15%		20%
Aménagements intérieurs et installations générales		5%		5%

- Réévaluation des immobilisations dans le cadre de l'adoption du régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet au 1^{er} janvier 2007. Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

Durées d'amortissement à compter du 1^{er} janvier 2007

S'agissant des immeubles, la Société a décidé d'amortir chacun des composants réévalués au 1^{er} janvier 2007 sur la base des durées d'origine. Ces durées sont celles retenues lors de la mise en œuvre des composants le 1^{er} janvier 2005 à l'exception de la durée d'amortissement du composant gros œuvre des pieds d'immeubles qui passe de 40 ans précédemment à 60 ans à compter du 1^{er} janvier 2007. Cette évolution est conforme à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et aux pratiques observées chez les principales foncières murs de commerces et/ou murs parisiens de la place.

Les méthodes d'amortissements sont donc les suivantes à depuis le 1^{er} janvier 2007 :

Composants	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Structure / gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans
Extérieurs (toiture, façade...)	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans
Aménagements intérieurs et installations générales	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

- Perte de valeur

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, ...), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). La valeur actuelle des immeubles est déterminée par la Société de Gestion, notamment sur la base des évaluations réalisées au 31 décembre de chaque année par des évaluateurs externes.

Au 30 juin 2014, aucun mouvement n'est à signaler sur les provisions pour dépréciation d'actifs qui sont par ailleurs détaillées au II des présentes annexes.

- *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition frais inclus.

En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est constituée si la valeur vénale de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition. Aucune provision n'a été constituée à ce titre au 30 juin 2014.

- *Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas si le loyer ou les charges sont impayés depuis 6 mois, cette analyse conduisant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT diminuées du dépôt de garantie HT).

▪ *Instrument de trésorerie*

Le poste correspond à des primes de cap amorties linéairement entre la date de souscription et la date d'échéance de la couverture.

▪ *Frais d'émission des obligations / prime de remboursement des obligations*

Les frais d'émission de l'obligation convertible émise en décembre 2013 (256 138 €) ont intégralement été comptabilisés en charges d'exploitation sur l'exercice 2013, sans étalement.

La prime de remboursement est amortie selon le mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

II - Notes sur les postes du bilan

▪ *Etat des immobilisations au 30 juin 2014*

IMMOBILISATIONS <i>en Euros</i>	31/12/2013	Augmentation		Diminution		30/06/2014
	Valeurs Brutes	Réévaluation libre au 01/01/2007	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Concession, Brevets		1				1
Autres immobilisations incorporelles	2 464 804		517 140		105 334	2 876 611
TOTAL	2 464 805	-	517 140	-	105 334	2 876 612
Immobilisations corporelles						
Terrains	46 525 002		8 965 250		719 614	54 770 639
Constructions	115 681 269		16 656 442		2 095 143	130 242 568
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	1 057 763		358 312	802 465		613 610
TOTAL	163 264 035	-	25 980 004	802 465	2 814 757	185 626 817
Immobilisations financières						
TIAP*	4 739 066					4 739 066
Créances rattachées aux TIAP*	-					-
Fonds de roulement	81 212		4 086			85 299
Autres immobilisations financières	331 307		53 699		51 270	333 736
TOTAL	5 151 586	-	57 785	-	51 270	5 158 101
TOTAL GENERAL	170 880 426	-	26 554 930	802 465	2 971 360	193 661 530

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les immobilisations incorporelles sont exclusivement constituées d'usufruits temporaires de parts de SCPI.

Les immobilisations corporelles sont constituées des immeubles constituant le patrimoine immobilier locatif.

Les immobilisations corporelles en cours sont constituées des indemnités d'immobilisation versées à l'occasion de la signature de promesses de vente en vue d'acquérir des actifs, ainsi que des travaux en cours au 30 juin 2014.

Les immobilisations financières sont constituées :

- de parts de SCPI acquises en pleine propriété (IMMORENTE, SELECTINVEST 1, EFIMMO, BUROBOUTIC, FONCIA PIERRE RENDEMENT, NOVAPIERRE, ACTIPIERRE 2, ATLANTIQUE PIERRE 1, SOFIPIERRE, FICOMA, CIFOcoma 2 et CIFOcoma 3) pour 4 712 301 €,
- d'une participation de 5 % dans le SAS CIMES & Cie pour 26 765 €,
- des divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 85 299 €,
- des avoirs détenus dans le cadre du contrat de liquidité (actions propres et trésorerie) pour 333 736 €.

▪ *Etat des amortissements et provisions pour dépréciation d'éléments d'actifs au 30 juin 2014*

AMORTISSEMENT <i>en Euros</i>	31/12/2013	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 565 928	138 114	105 334	1 598 709
TOTAL	1 565 928	138 114	105 334	1 598 709
Immobilisations corporelles				
Constructions	22 504 508	2 053 847	589 627	23 968 727
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	22 504 508	2 053 847	589 627	23 968 727
Immobilisations financières				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	24 070 436	2 191 961	694 961	25 567 436

* titres immobilisés de l'activité du portefeuille

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2013	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2014
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	521 291	57 358	9 084	569 565
Sur immobilisations financières	-			
Sur créances clients	827 823	180 929	65 893	942 859
Sur autres créances	65 645			65 645
TOTAL	1 414 759	238 287	74 977	1 578 068

Les provisions sur immobilisations corporelles se décomposent en :

- 101 482 € de dépréciations de composants pour lesquels des travaux de remplacement ou de renouvellement sont identifiés et sont déjà engagés ou vont intervenir sur l'exercice suivant ;
- 468 083 € de dépréciations d'actifs pour lesquels des indices de pertes de valeur ont été identifiés :
 - 36 053 € pour une boutique située rue de Vaugirard à Paris (15^e),
 - 309 179 € pour un magasin de périphérie à Puygouzon (81),
 - 41 965 € pour une boutique 8 rue Saint-Spire à Corbeil (91),
 - 80 885 € pour une boutique à Menton (06).

Les provisions sur créances clients correspondent aux provisions constituées sur clients douteux.

Les provisions sur autres créances portent exclusivement sur une créance relative au solde de la vente de la participation ANTIKHEAU SAS réalisée en décembre 2005. Dans le cadre de cette cession, une partie du prix de vente a été séquestrée en couverture de la garantie d'actifs et de passifs octroyée à l'acheteur et décrite dans les engagements hors bilan. Au 30 juin 2014, seul le montant résiduel non encaissé du séquestre figure à l'actif pour 65 645 €, montant intégralement provisionné compte tenu du risque de recouvrement identifié. Pour mémoire, la plus-value réalisée en 2005 sur cette vente a été de 3 588 830 €, nette de frais et avant impôt.

▪ *Etat des créances au 30 juin 2014*

<i>En euros</i>	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Autres immobilisations financières	85 299		85 299
Créances de l'actif circulant			
Clients	363 697	363 697	
Clients douteux et litigieux	1 269 438	1 269 438	
Autres créances clients	1 138 380	1 138 380	
Clients -facture à établir	149 612	149 612	
Etat : Impôt sur les bénéfices		-	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	51 153	51 153	
Etat : Autres impôts, taxes		-	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	100 625	100 625	
Produits à recevoir	175 344	175 344	
Charges constatées d'avance	10 681	10 681	
TOTAL	3 344 229	3 258 931	85 299

▪ *Trésorerie*

<i>en Euros</i>	Prix d'achat (= valeur brute comptable)	Provision au 30/06/2014	Valeur nette comptable au 30/06/2014	Prix de revient	Valorisation au 30/06/2014	Plus value latente	Moins value latente
Sicav Monétaire : BNPP TRESOR. C 3DEC	4 103		4 103	4 103	4 180	77	
Actions cotées	23 600		23 600	23 620	24 800	1 180	
Sous-total VMP	27 703	-	27 703	27 722	28 980	1 257	-
Certificats de dépôts	4 202 428		4 202 428				
Instruments de Trésorerie	11 483		11 483				
Disponibilités	2 973 024		2 973 024				
Total trésorerie	7 214 638	-	7 214 638				

▪ *Capital social*

Au 30 juin 2014, le capital social de SELECTIRENTE s'élève à 23 453 888 euros et se compose de 1 465 868 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

▪ *Mouvements sur actions propres*

Dans le cadre du contrat de liquidité, les mouvements sur actions propres du 1^{er} semestre de l'exercice 2014 ont été les suivants :

<i>en Euros</i>	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2013	650	37 030			30 512
Achats de l'exercice	865	53 699			
Ventes de l'exercice	450	25 183			2 429
Actions propres détenues au 30/06/2014	1 065	65 546		65 546	32 941
Solde espèces (dont vente de DPS)		268 190		268 190	
Total du compte de liquidité		333 736	-	333 736	

SELECTIRENTE a par ailleurs acquis 400 actions propres au cours du semestre afin de satisfaire d'éventuelles demandes de conversion des obligations convertibles par remise d'actions existantes. Ces actions propres sont comptabilisées dans le poste de valeurs mobilières de placement en trésorerie.

▪ **Ecart de réévaluation**

En 2007, dans le cadre de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SELECTIRENTE a décidé de procéder à une réévaluation comptable des immobilisations corporelles et financières de son bilan. Conformément à l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation, a été enregistré en capitaux propres, à l'ouverture de l'exercice 2007, pour un montant brut de 23 611 731 € sur lequel a été imputé l'impôt de sortie de 3 895 936 € exigible dans le cadre de l'option pour le régime fiscal SIIC.

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation.

Conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée générale du 26 mai 2014, une quote-part de l'écart de réévaluation a été transféré à un poste de réserves distribuables pour 336 130 €. Au 30 juin 2014, le solde de ce poste s'élève à 4 706 598 €.

▪ **Provisions pour risques et charges**

PROVISIONS <i>en Euros</i>	31/12/2013	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	30/06/2014
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour gros entretien	280 492	45 392	32 326	293 557
Autres provisions pour risques et charges	201 282		141 282	60 000
TOTAL	481 774	45 392	173 608	353 557

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville.

Les autres provisions pour risques et charges correspondent pour 60 000 € à une provision constituée en 2007 pour faire face au risque encouru dans le cadre d'une procédure engagée par un locataire ayant subi des troubles d'exploitation ; cette procédure est toujours en cours.

Une provision s'élevant à 141 282 € au 31 décembre 2013 et destinée à couvrir le risque encouru dans le cadre d'une proposition de redressement fiscal reçue de l'Administration au titre des exercices 2008, 2009 et 2010 a été intégralement reprise au cours de l'exercice suite au dénouement favorable du contentieux fiscal.

Le redressement final retenu par l'Administration s'élève à 194 €. Par ailleurs, une créance d'impôt sur les sociétés de 71 051 € a été recouvrée auprès de l'Administration à cette occasion.

▪ *Etat des dettes au 30 juin 2014*

<i>En euros</i>	Montant brut	A un an au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles	15 325 457	266 135		15 059 322
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine				
- à plus de 2 ans à l'origine	87 122 424	7 629 034	31 805 336	47 688 054
Dettes financières diverses (dépôt de garantie des locataires)	3 359 629	291 676		3 067 953
Fournisseurs et comptes rattachés	471 738	471 738		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et organismes sociaux				
Etat : Impôt sur les bénéfices		-		
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	305 879	305 879		
Etat : Obligations cautionnées				
Etat : Autres impôts et taxes	32 526	32 526		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés				
Autres dettes	1 993 939	1 993 939		
Produits constatés d'avance	4 830	4 830		
TOTAL	108 616 422	10 995 758	31 805 336	65 815 329

III - Notes sur le compte de résultat

▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE au 30 juin 2014 s'établit à 6 894 400 €. Outre les loyers, il intègre des dividendes perçus au titre des parts de SCPI détenues en pleine propriété et des usufruits de parts de SCPI à hauteur de 337 227 €, soit 4,9 %. Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 96,5 % et pour le solde en Belgique.

• Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel du semestre ressort à 971 831 € et est principalement constitué par :

- le résultat de cession des actifs immobiliers :	+ 889 520 €
- une reprise de provisions suite au dénouement favorable d'un contentieux fiscal	+ 141 282 €
- une dotation nette aux provisions pour dépréciations de composants (travaux identifiés) :	- 51 619 €
- une indemnité de remboursement anticipé d'emprunt dans le cadre d'un arbitrage :	- 9 587 €
- un boni sur le rachat d'actions propres (contrat de liquidité) :	+ 2 429 €

▪ Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>en euros</i>	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	1 919 685			1 919 685
- non exonéré	56 670	- 3 313	- 71 051	127 721
Exceptionnel				-
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 50%	889 520			889 520
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 85%	82 171			82 171
- non exonéré	-	-		-
TOTAL	2 948 047	- 3 313	- 71 051	3 019 098

SELECTIRENTE a bénéficié au cours de l'exercice d'un remboursement d'impôt de 71 051 € suite au dénouement favorable d'un contentieux avec l'administration fiscale.

IV - Engagements hors bilan et autres informations

▪ Promesses signées

Au 30 juin 2014, dix promesses d'achat ou engagements fermes étaient signés en vue d'acquérir des boutiques de centre-ville situées :

- avenue de Clichy à Paris (17^e) pour 610 500 € frais inclus,
- rue de la République à Arles (13) pour 182 240 € frais inclus,
- rue du Général Leclerc à Versailles (78) pour 910 200 € frais inclus,
- place René Goblet à Amiens (60) pour 408 576 € frais inclus,
- boulevard Haussmann à Paris (8^e) pour 1 091 970 € frais inclus,
- rue du Cherche-Midi à Paris (6^e) pour 2 442 600 € frais inclus,
- boulevard Albert 1^{er} à Antibes (06) pour 408 576 € frais inclus,
- rue de Grenelle à Paris (7^e) pour 958 778 € frais inclus,
- avenue Daumesnil à Paris (12^e) pour 391 850 € frais inclus,

- un portefeuille de 3 boutiques parisiennes et une boutique à Saint Germain en Laye (78) pour 2 856 000 € frais inclus.

▪ *Garanties et hypothèques*

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BNP Paribas, le Crédit Agricole Ile de France, le Crédit du Nord, le Crédit Foncier de France, la Société Générale, OSEO, et HSBC, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 30 juin 2014, seuls les biens immobiliers suivants ne sont grevés d'aucune hypothèque ou privilège de prêteur de deniers : lotissement des Cents Arpents à Saran (45), 11-13 avenue de Paris à Caen (14), 244 avenue Denis Cordonnier à Douai (59), une moyenne surface de périphérie à Villabé (91), 39 rue Saint-Spire à Corbeil-Essonnes (91) et 839 chaussée d'Alseberg à Bruxelles (Belgique).

Selon les termes d'un contrat conclu avec la banque Palatine, 738 parts de la SCPI EFIMMO1, 1 294 parts de la SCPI SOFIPIERRE, 3 773 parts de SCPI IMMORENTE, 1 465 parts de la SCPI BUROBOUTIC, 1 200 parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT et 2 530 parts de la SCPI NOVAPIERRE ont été nanties.

▪ *Garanties d'actifs et de passifs*

Dans le cadre de la cession de sa participation dans ANTIKEHAU intervenue en 2005, SELECTIRENTE a octroyé au cessionnaire une garantie d'actifs et de passifs plafonnée à la somme de 472 222 € et arrivée à échéance le 31 décembre 2009. En couverture de cette garantie SELECTIRENTE a signé une convention de séquestre au terme de laquelle il a été prélevé la somme de 472 222 € sur le prix de vente. Ce séquestre a été partiellement remboursé au cours des exercices 2006, 2009, 2011 et 2013. Son solde s'élève à 65 645 € au 30 juin 2014. Compte tenu des procédures en cours, la créance de séquestre est provisionnée intégralement.

▪ *Instruments financiers dérivés*

SELECTIRENTE couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap parfaitement adossés à des emprunts et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel résiduel au 30/06/2014	Durée	Taux payé	Taux reçu
2 000 000 € in fine	2 000 000 €	7 ans du 12/12/11 au 12/12/18	2,16%	Euribor 3 mois
6 120 000 € amortissable	2 543 079 €	13 ans du 31/01/06 au 31/01/19	3,41%	Euribor 3 mois
2 600 000 € amortissable	924 631 €	12 ans du 04/01/06 au 04/01/18	3,37%	Euribor 3 mois
830 000 € amortissable	415 000 €	15 ans du 10/10/06 au 10/10/21	4,00%	Euribor 3 mois
1 200 000 € amortissable	600 000 €	15 ans du 25/10/06 au 25/10/21	4,07%	Euribor 3 mois

SELECTIRENTE a par ailleurs souscrit le 12 décembre 2007 un emprunt à taux variable d'un montant nominal de 1 500 000 €, amortissable sur 15 ans, intégrant une couverture propre. Le taux de l'emprunt (Euribor 3 mois + 0,685 %) est en effet contractuellement plafonné à 5,29 % (taux de départ) avec un plancher à 4,29 %.

SELECTIRENTE a souscrit en 2009 et 2010 deux contrats de couverture (CAP Euribor 3 mois) d'un nominal total de 8 000 000 € visant à se couvrir entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 contre une forte hausse des taux d'intérêts (taux plafond de 4 %).

▪ *Autres engagements*

Dans le cadre de l'avenant à la convention de délégation de gestion entre la Société et SOFIDY signé le 2 août 2006, la Société s'est engagée à verser une indemnité en cas de résiliation à son initiative dont le

montant est dégressif dans le temps. Au 30 juin 2014, cet engagement correspond à 50 % du montant d'une année de commissions d'investissement et 100 % d'une année de commissions de gestion.

▪ *Etat des dettes et créances avec les parties liées*

Suivant l'article C. com. L 233-18, aucune entreprise n'étant susceptible d'être incluse par intégration globale dans un même ensemble consolidable que SELECTIRENTE, il n'y a par conséquent aucune entreprise liée. Néanmoins, SOFIDY, Société de Gestion de la foncière peut être considéré comme une partie liée. A titre d'information, les dettes et créances avec les parties liées au 30 juin 2014 se présentent comme suit :

- dette de 146 126 € HT à l'égard de la Société de Gestion au titre de la commission de gestion.

Déclaration des personnes physiques responsables

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 2 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Jean-Marc PETER
Directeur Général de SOFIDY S.A.

Jérôme GRUMLER
Président du Directoire de SELECTIRENTE

Rapport du Commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014 Période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société SELECTIRENTE S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris La Défense, le 1^{er} septembre 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé